



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 623/25
5.6.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Ивана Негића, председника већа, Зорице Банковић и Јасне Лозук, чланова већа, у парници тужилаца АА из ... и ББ из ..., чији је пуномоћник адвокат Марина Вујин Матковић из Новог Београда, Бул. Михаила Пупина 10-Е, против тужене ВВ из ..., чији је пуномоћник адвокат Граовац Мирослав из Новог Београда, ул. Отона Жупанчића 44, ГГ из ... и ДД из ..., ради ништавости уговора, одлучујући о жалби тужилаца изјављеној против пресуде Трећег основног суда у Београду П 10285/18 од 3.2.2022. године, у седници одржаној 5.6.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужилаца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Трећег основног суда у Београду П 10285/18 од 3.2.2022. године у делу става другог изреке којим је одбијен тужбени захтев да се утврди да је у преосталом делу, у односу на одлуку из става првог изреке исте одлуке, ништав Уговор о зајму оверен пред Четвртим општинским судом у Београду под Ов бр. 5146/2005 дана 21.4.2005. године.

УКИДА СЕ пресуда Трећег основног суда у Београду П 10285/18 од 3.2.2022. године у делу става другог изреке и **ОДБАЦУЈЕ** тужба у делу тужбеног захтева којим је тражено да се утврди да није правно ваљана укњижба zaloжног права хипотеке која је уписана на једнособном стану бр. 2, површине 49м² у приземљу зграде у ул. ..., саграђеној на кат.парцели ..., уписаној у лист непокретности ... КО ..., а по основу уговора о зајму Ов.бр. 5146/05 који је оверио Четврти општински суд у Београду 21.04.2005. године која је извршена дана 16.12.2005. године, те да се налаже брисање ове укњижбе и успостављање ранијег стања.

УКИДА СЕ пресуда Трећег основног суда у Београду П 10285/18 од 3.2.2022. године у делу става другог изреке у односу на трошкове парничног поступка, као и у ставу трећем изреке, па се у том делу предмет **ВРАЋА** истом суду на поновно суђење.

ОДБИЈА СЕ као неоснован захтев првотужене за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Пресудом Трећег основног суда у Београду П 10285/18 од 3.2.2022. године,

ставом првим изреке, делимично је усвојен тужбени захтев, па је утврђено да је ништав уговор о зајму оверен пред Четвртим општинским судом у Београду, под Ов.бр. 5146/2005 дана 21.04.2005. године између првотужене ВВ, друготуженог ГГ обоје из ... и трећетужене ДД из ..., у делу члана 1 којим је уговорен зајам на износ преко 30.000.00 евра и у ставу трећем за обезбеђење зајма на износ преко 30.000 евра. Ставом другим изреке делимично је одбијен тужбени захтев којим је тражено да се утврди да је у преосталом делу ништав уговор о зајму оверен пред Четвртим општинским судом у Београду, под Об.бр. 5146/2005 дана 21.04.2005. године између првотужене ВВ, друготуженог ГГ обоје из ... и трећетужене ДД из ... и да се утврди да није правно ваљана укњижба zaloжног права хипотеке која је уписана на једнособном стану бр. 2, површине 49м² у приземљу зграде у ул. ..., саграђеној на парцели ..., уписано у лист непокретности ... КО ..., а по основу уговора о зајму Ов.бр. 5146/05 који је оверио Четврти општински суд у Београду дана 21.04.2005. године која је извршена 16.12.2005. године, те да се налаже брисање ове укњижбе и успостављање ранијег стања, као и да се обавезу тужени на тужиоцима накнаде трошкове парничног поступка, као неоснован. Ставом трећим изреке одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Против наведене пресуде, тужиоци су благовремено изјавили жалбу из свих законских разлога у односу на одлуку у ставу другом и трећем изреке.

Првотужена је доставила одговор на жалбу.

Испитујући правилност и законитост првостепене пресуде у смислу одредбе члана 386 Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС" бр.72/11 са каснијим изменама и допунама), Апелациони суд је оценио да је жалба делимично основана.

У првостепеном поступку у односу на потврђени део одлуке нису почињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1,2,5,7 и 9 ЗПП-а на које другостепени суд пази по службеној дужности. Нема ни битне повреде из тачке 12 истог члана, на коју се неосновано указује у жалби тужених. Изрека првостепене пресуде у том делу је разумљива, непротивречи сама себи нити разлозима пресуде, а у образложењу пресуде суд је првостепени суд навео јасне и потпуне разлоге о одлучним чињеницама.

Према утврђеном чињеничном стању, тужена ВВ је била ванкњижни власник непокретности-једнособног стана бр. 2, у ул., у ..., површине 49,06 м², који је стекла на основу судски овереног Уговора о деоби заједничке имовине, закљученог са супругом, ЂЂ. Тужена ВВ је почев од 2003. године, позајмљивала новац од Агенције "... " чији је власник била тужила ББ. Тужена ВВ је са тужиоцем АА, 16.02.2005. године, закључила купопродајни уговор, којим му је пренела ванкњижно власништво на наведеном једнособном стану бр. 2, за купопродајну цену од 3.360.000,00 динара, коју је према члану 3. уговора потврдила да је од њега примила. Тај уговор је оверен пред Петим општинским судом у Београду, под Ов бр. 2265/2005. Међутим, након овере истог, тужена ВВ је остала у поседу предметног стана, из ког разлога је са тужиоцем АА закључила уговор о закупу, за период њеног боравка у стану од 16.12.2006. до 16.06.2007. године и од 16.02.2008. до 16.12.2008. године, за које време тужилац АА није подносио захтев за укњижбу свог права својине на наведеној

непокретности. После месец дана од дана закључења уговора о купопродаји стана са тужиоцем (16.02.2005. године), тужена ВВ је, 16.03.2005. године, укњижила власништво на предметном стану и то право уписала у катастар непокретности. Тужилац АА је тужбу у овом спору поднео 12.03.2010. године, а 2011. године је, платио порез на пренос апсолутних права на спорном стану, да би се уписао као власник у катастру непокретности. Пошто је уписала стан на своје име (16.03.2005. године), тужена ВВ је закључила Уговор о зајму са туженом ДД, а за обезбеђење ког зајма је дала заложну изјаву, а такође је подигла и кредит од 30.000 евра код "ProCredit bank" Београд, па је у теретном листу уписано заложно право тужене ДД и "ProCredit bank", као заложних поверилаца на непокретности-предметном стану, тужене ВВ, као заложног дужника, који се у то време водио на њу. Уговор о зајму између тужених ВВ и њеног сина ГГ, као зајмопримаца и тужене ДД, као зајмодавца, закључен је 20.04.2005. године, два месеца након закључења уговора о купопродаји предметног стана тужене ВВ, са тужиоцем АА. У уговору о зајму са трећетуженом је констатовано да се зајам даје зајмопримцима на време од три године бескаратно, а у члану 3. истог, је наведено да је зајмопримац, тужена ВВ, власник предметног стана и да је сагласна да се на основу тог уговора упише заложно право на том стану у корист тужене ДД, у теретном листу, у износу од 40.000 евра, у динарској противвредности, на дан исплате, без њене посебне сагласности и одобрења, ради обезбеђења зајмодавчевог потраживања. Тај уговор је оверен пред Четвртим општинским судом у Београду 21.04.2005. године. Тужена ДД је приликом саслушања изјавила је да је туженима ВВ и ГГ позајмила укупно 30,000 евра, те да су преостали износ у уговору навели као камату, а да је на име уговора о зајму од 20.04.2005. године, износ од 30.000 евра исплатила у више делова по признаницама које је потписао тужени ГГ. Истовремено, је тужена ВВ са тужиљом ББ, власником Агенције "...", која је 2003. године упознала ВВ, која је преко њене агенције позајмљивала новац у сумама од 20.000 до 40.000 евра са роком враћања од шест месеци, сачинила као обезбеђење враћања зајма, предуговор о купопродаји предметног стана (на којем је тужилац АА уписан као власник 22.01.2013. године, према изводу из л.н. бр. ... КО ...). Тужена ВВ је са тужиљом ББ закључила уговор о купопродаји истог стана, дана 10.08.2006. године, као ванкњижни власник, иако је у то време била књижни власник, с тим да је касније поднела тужбу против ББ из ..., ради утврђења ништавости тог уговора о купопродаји стана од 10.08.2006. године, заведену код Трећег основног суда у Београду, у предмету под ознаком П бр. 19168/12, где је навела да јој купопродајна цена за стан никада није плаћена, те да је уговор фиктивно закључен као средство обезбеђења зајма који јој је дат 2003. године, од стране овде тужиле, ББ. Истовремено, пред Трећим основним судом у Београду у предмету П бр. 2405/14, тужилца ВВ поднела је тужбу против овде тужиоца АА, ради утврђења ништавости уговора о купопродаји непокретности од 16.02.2005. године, такође, наводећи да су закључили фиктиван уговор о купопродаји непокретности и да јој купопродајна цена никада није исплаћена, те да је тај уговор послужио као средство обезбеђења зајма тужилци датог 2004. године, од стране АА у износу до 20.000 евра, са каматом од 5%. Током поступка је утврђено да је дозвољена камата за период зајма уговорен по уговору о зајму закљученом између тужених 21.4.2005. године на износ главнице од 30.000 евра, колико је трећетужена у свом исказу навела да је предала туженима, износила укупно 2.776,69 евра.

Анализирајући наведено чињенично стање, првостепени суд је оценио да је делимично ништав уговор о зајму закључен између тужених 21.4.2005. године и то за

износ преко 30.000 евра колико је утврђено да је трећетужена предала прво и друготуженима на име зајма, а из разлога што је износ уписан у уговору преко 30.000 евра представљао зеленашку камату, при чему је у уговору о зајму наведено да се зајам даје бескаमतно из којих разлога је делимично усвојен тужбени захтев и утврђено је да је уговор ништав у делу члана 1 и члана 3, а применом одредбе члана 141 у вези члана 103 Закона о облигационим односима. Даље је оценио, да како наведени уговор може опстати без ништавих одредби, то је у преосталом делу одбијен тужбени захтев, те је одлучено као у ставу другом изреке ожалбене пресуде. Даље је првостепени суд оценио да су уговори о купопродаји станова закључени са овде тужиоцима и то са тужиоцем АА 16.02.2005. године и тужиљом ББ 01.08.2006. године, ништави правни послови, јер су закључени ради обезбеђења позајмица, која су ова лица дала туженој ВВ, те је оценио и да је неоснован захтев тужилаца за брисање заложног права хипотеке на непокретности, уписане на основу уговора о зајму, сматрајући да је основан приговор застарелости, с обзиром на одредбу члана 106е став 1. Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима, којом је било прописано да ко сматра да је уписом права на непокретности повређено његово књижно право може тражити брисање права тужбом надлежном суду, која се може поднети у року од три месеца од дана сазнања за извршење уписа, а најдоцније у року од две године од дана извршења, сходно члану 106ж, па како је хипотека уписана 16.12.2005. године, а тужба поднета суду 12.03.2010. године, одбијен је захтев тужиоца у целисти.

Оваква одлука првостепеног суда се делимично може прихватити као правилна.

Неосновани су жалбени наводи којима се истиче да првостепени суд није правилно применио одредбу члана 105 Закона о облигационим односима стога што је уговарање недозвољене камате била побуда трећетужене да позајми новац туженима, те да је то првостепени суд морао да цени стога што трећетужена није познавала првотужену и да ју је тек упознала приликом разговора о позајмици новца. Наиме, одредбом члана 103. став 1. Закона о облигационим односима прописано је да је уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима ништав ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију или ако закон у одређеном случају не прописује што друго, док је одредбом члана 105. став 1. истог закона прописано да ништавост неке одредбе уговора не повлачи ништавост и самог уговора, ако он може опстати без ништаве одредбе и ако она није била ни услов уговора ни одлучујућа побуда због које је уговор закључен. Чланом 141. став 1. ЗОО прописано је да је ништав уговор којим неко, користећи се стањем нужде или тешким материјалним стањем другог, његовим недовољним искуством, лакомисленошћу или зависношћу уговори за себе или за неког трећег корист која је у очигледној несразмери са оним што је он другом дао или учинио, или се обавезао дати или учинити, док је ставом 2. истог члана прописано да се на зеленашки уговор сходно примењују одредбе овог закона о последицама ништавости и о делимичној ништавости уговора. Да би уговор био ништав, сагласно одредби из члана 141. став 1. ЗОО, потребно је да поред тешког материјалног положаја неког лица, то лице буде недовољно искусно, лакомислено или зависно у односу према лицу које користи његову ситуацију ради остваривања користи уговарањем узајамних давања у очигледној несразмери. Међутим у овом случају, с обзиром на све утврђене околности, правилно је првостепени суд закључио да је између првотужене и трећетужене закључен пуноважни уговор о зајму

новчаних средстава у износу од 30.000 евра, сходно одредби члана 557. и члана 558. став 1. Закона о облигационим односима, у делу који се односи на предату количину новца, али је ништав у односу на део који се односи на недозвољену углавничену камату. То што је ништав део уговора у односу на камату, ништавост тог дела одредбе уговора не повлачи ништавост и самог уговора, с обзиром да он може опстати без ништавог дела одредбе, а током овог поступка није утврђено да је уговарање недозвољене камате било ни услов уговора ни одлучујућа побуда због које је уговор закључен, при чему је током поступка утврђено да је трећетужена била девојка сина првотужене, овде друготуженог.

Према томе, како првостепена пресуда у потврђеном делу није захваћена битним повредама одредаба парничног поступка на које суд као другостепени пази по службеној дужности, нити оним повредама на које се посебно указује изјављеном жалбом, те како је иста заснована на потпуно и правилно утврђеном чињеничном стању у овом делу и донета на основу правилне примене материјалног права то је иста применом члана 390 ЗПП потврђена, као у ставу првом изреке пресуде.

Међутим, испитујући правилност побијане пресуде у преосталом делу Апелациони суд је оценио да је првостепени суд учинио битну повреду одредаба парничног поступка предвиђену одредбом члана 374 став 2 тачка 2 ЗПП-а, на коју суд пази по службеној дужности током целог поступка.

Одредбом члана 374 став 2 тачка 2 ЗПП-а је прописано да битна повреда одредаба парничног поступка увек постоји ако је одлучено о захтеву који не спада у судску надлежност (која је предвиђена одредбом члана 16 наведеног закона). Одредбом члана 16 став 1 ЗПП-а прописано је да суд током целог поступка пази да ли решавање спора спада у судску надлежност, а ставом 2 да када суд у току поступка утврди да за решавање спора није надлежан суд него неки други домаћи орган, огласиће се ненадлежним, укинуће спроведене радње у поступку и одбациће тужбу. Одлуке другостепеног суда о жалби прописане су, између осталог одредбом члана 391 истог закона, а из става 2 ове одредбе произлази да ако је у поступку пред првостепеним судом учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 1 тачка 2, другостепени суд ће укинути првостепену пресуду и одбацити тужбу.

Из садржине тражене правне заштите и ожалбене пресуде произлази да је предмет тужбеног захтева у ожалбеном делу утврђење да није правно ваљана укњижба хипотеке, брисање ове укњижбе и успостављање пређашњег стања. Одлучујући о оваквом тужбеном захтеву за који је утврдио да је неоснован, првостепени суд је учинио битну повреду одредаба парничног поступка из одредбе члана 374 став 2 тачка 2 ЗПП-а на коју другостепени суд пази по службеној дужности, јер је првостепеном пресудом, у ставу другом изреке, одлучено о тужбеном захтеву који не спада у судску надлежност (члан 16 ЗПП). Наиме, имајући у виду прописе који су важили у време подношења тужбе у овој правној ствари, послови државне управе који се односе на катастар непокретности су били уређени Законом о државном премеру и катастру ("Службени гласник РС" бр. 72/09 и 18/10) који је ступио на снагу 11.09.2009. године. Тако је одредбама члана 2 тачка 17, чланом 8 став 1, чланом 10 тачка 3, чланом 11, чланом 60 став 1, чланом 73 тачка 2, чланом 75, чланом 108, чланом 114 став 1 тачка 10, чланом 128 став 2, чланом 129 став 1 и чланом 180 став 1 истог закона било прописано

да је лист непокретност основни документ о непокретностима и стварним правима на њима, да се на поједина питања уписа стварних права које нису уређене законом примењују одредбе закона којима се уређује својина и друга стварна права, а на поједина питања у поступку која нису уређена ни законом, сходно примењује одредбе закона којима се уређује општи управни поступак, док је за поједине државне управе из одредбе члана 1 тог закона, надлежан Републички геодетски завод. Делогруг завода обухвата и послове државне управе који се односе на оснивање, обнову и одржавање катастра непокретности о којима решава у првом степену завод, а у другом степену министарство надлежно за послове просторног планирања и урбанизма. Својина и друга стварна права на непокретности стичу се и преносе и увећавају уписом у катастар непокретности, а престају брисањем уписа, док је упис стварних права врста уписа у катастар непокретности којима се стичу, преносе, ограничавају или престају права својине или друга стварна права на непокретностима. У катастар непокретности уписују се права коришћења, права закупа, права службености, хипотеке и друга стварна права на непокретностима прописана законом, а промене у поступку одржавања катастра непокретности, у смислу тог закона, јесу промене и на стварним правима и непокретностима које се односе на стицање, пренос, ограничења и престанак стварних права, те је прописано да се под уписом сматра и брисање права на непокретности, да се против решења донетог у првог степену може изјавити жалба у року од 15 дана од дана достављања решења и да се против другостепених решења донетих у складу са одредбама тог закона може водити управни спор.

Дакле, како се захтев тужилаца односи на промене уписа хипотеке на непокретности, то је за одлучивање о предметном захтеву тужилаца у моменту подношења тужбе у овом предмету, у првом степену био надлежан Републички геодетски завод, а у другом степену надлежно министарство које је надлежно за послове планирања и урбанизма, у поступку који је уређен законом, уз сходну примену одредаба Закона о општем управном поступку, а да се против коначног другостепеног решења у управном поступку остварује управна судска заштита у управном спору, што је прописано и сада важећим прописима, те произлази да у моменту подношења тужбе већ није била дозвољена правна заштита путем брисовне парнице пред судом опште надлежности. Стога је првостепена пресуда, у ставу другом изреке морала бити укинута, а тужба у том делу захтева одбачена применом одредбе члана 391 став 2 ЗПП-а.

Закон о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима (Службени гласник РС бр. 83/92, 53/93, 67/93, 48/94, 12/96, 15/96, 34/2001, 25/2002, 101/2005), на који се позвао првостепени суд, код оцене преклузије за подношење брисовне тужбе, је престао да важи 1.1.2010. године, дакле пре подношења тужбе, те је првостепени суд био дужан да примени важећи закон у том моменту којим је регулисано питање одлучивања у погледу захтева за брисање уписа у евиденцијама катастра.

Даље, како је у погледу одлуке о трошковима парничног поступка изостало образложење, то првостепена одлука у овом делу има недостатака због којих се не може испитати, јер су изостали разлози, на који начин је учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП, те је иста у овом делу морала бити укинута применом одредбе члана 401 тачка 3 ЗПП-а.

У поновном поступку првостепени суд ће приликом одлучивања о трошковима парничног поступка имати у виду одредбу члана 153 ЗПП-а, те правилном применом одлучити и за своју одлуку дати довољне и јасне разлоге.

Одлуку о трошковима другостепеног поступка Апелациони суд је донео применом одредбе члана 165 ЗПП-а, имајући у виду да одговор на жалбу није била нужна радња за коју би тужиеној припадало право на накнаду трошкова.

**Председник већа-судија
Иван Негић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић